



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



MANDADO Nº 510017671865
EXECUÇÃO FISCAL Nº 0501276-30.2006.4.02.5101/RJ
7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

CERTIDÃO (POSITIVA)

CERTIFICO e dou fé que em cumprimento ao presente mandado, tendo em vista que a atividade de cumprimento de ordens judiciais foi balizada para comunicação dos atos processuais de forma presencial e remota conforme o disposto na Portaria JFRJ-PGD-2021/00007 e nas demais Portarias subsequentes no tocante à autorização para cumprimento dos expedientes judiciais por meio remoto, bem como a PORTARIA Nº JFRJ-PGD-2022/00007, DE 11 DE MARÇO DE 2022 que dispõe sobre o restabelecimento das atividades presenciais, dirigi-me pessoalmente ao endereço retro em 19/11/2025 às 16h20min e ao me dirigir à sala 318 encontrei a sala toda fechada sem ninguém para atender à porta, bem como me dirigi à sala 304 que em diligência anterior era ocupada por Sr. Marco Aurélio Silva Amaral, RG 04710365-0 IFP, representante legal de Cia de Navegação Marítima Netumar e encontrei a sala toda fechada sem ninguém para atender à porta. Em 26/11/2025 às 11h30min dirigi-me pessoalmente ao endereço retro e encontrei a sala 318 toda fechada sem ninguém para atender à porta, bem como me dirigi à sala 304 e a encontrei toda fechada sem ninguém para atender à porta. Em 05/12/2025 às 15h43min dirigi-me pessoalmente ao endereço retro e encontrei a sala 318 toda fechada sem ninguém para atender à porta, bem como me dirigi à sala 304 e a encontrei toda fechada sem ninguém para atender à porta, e na portaria do prédio fui informado pelo Sr. José Augusto, zelador do prédio há 2 (dois) anos, de que a sala 318 é de titularidade de Fetrabalho RJ Sind. Coop. Est. RJ, que lá atualmente funciona COOTRAB - COOPERATIVA DE TRABALHO E SERVICOS LTDA EM LIQUIDACAO - CNPJ 08.623.284/0001-84 mas que não há dia nem hora certa para encontrar os responsáveis pela empresa, e que a sala 304 atualmente é ocupada pelo Sr. Marco Aurélio Silva Amaral, mas que o mesmo não tem dia nem hora certa para ser encontrado, e ato contínuo procedi à REAVALIAÇÃO da sala 318 por estimativa tendo em vista que não tive acesso ao seu interior, conforme LAUDO DE REAVALIAÇÃO anexo, razão pela qual devolvo o presente mandado à secretaria para as devidas providências.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2025.

Luiz Otávio Alves de Azevedo
Analista Judiciário/Execução de Mandados
Matrícula: 10.981

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

MANDADO Nº 510017671865

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0501276-30.2006.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: BANCO CENTRAL DO BRASIL - BACEN

EXECUTADO: COMPANHIA DE NAVEGACAO MARITIMA NETUMAR

7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

Data da penhora: 08/06/2018

Eu Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao r. Mandado, após as devidas formalidades legais, dirigi-me à Av. Presidente Vargas, n. 482 – sala 318, Centro, Rio de Janeiro/RJ, e lá procedi à reavaliação de:

ENDEREÇO DO BEM: Av. Presidente Vargas, n. 482 – sala 318, Centro, Rio de Janeiro/RJ, no prédio denominado Condomínio do Edifício Palácio Mercantil, cujo acesso à portaria do prédio se dá também pela entrada compartilhada pelo número 105 da rua Miguel Couto, Centro, Rio de Janeiro/RJ, trata-se de edificação antiga e desde o término da sua construção o Condomínio do Edifício Palácio Mercantil tem a classificação C, possui um total de 23 andares com lajes a partir de 810 m², com um total de 621 salas, é ocupado por pequenas e médias empresas, dotado de portaria adaptada para acessibilidade a PCD – Pessoas Com Deficiência Física e cadeirantes em geral, dispondo o condomínio de 6 (seis) elevadores sociais que se encontram em pleno funcionamento, servido de porteiros e agentes de segurança no local, sendo a parte térrea da fachada reformada em granito e ostentando no interior de seus corredores excelente asseio e limpeza, sem direito a vaga de garagem mas com possibilidade de aluguel de vaga de garagem mensalista em estacionamento rotativo situado na mesma rua na calçada de lado par cujo acesso pode ser também pela Rua Teófilo Otoni 89 denominado Condomínio do Edifício Garagem Automática Ideal como também pelo próprio acesso da Rua Miguel Couto na calçada par em posição estrategicamente em frente a este endereço de construção do bem através da entrada por uma guarita de fixação de limite de velocidade onde se encontra afixada a placa “Garagem do Hotel”, bem como possibilidade de aluguel de diária de vaga de garagem no estacionamento da rua Miguel Couto n. 86 que se localiza ao lado do primeiro estacionamento referido, conforme informações gerais obtidas no prédio e em <<https://webescritorios.com.br/edificio-comercial/palacio-mercantil-miguel-couto-1227>> e <https://www.casamineira.com.br/condominio/palacio-mercantil_avenida-presidente-

vargas_482_centro_rio-de-janeiro_rj>.

ENTORNO DO ENDEREÇO: o endereço Av. Presidente Vargas, n. 482 - 318, Centro, Rio de Janeiro/RJ, no prédio denominado Condomínio do Edifício Palácio Mercantil, cujo acesso à portaria do prédio se dá também pela entrada compartilhada pelo número 105 da rua Miguel Couto, Centro, Rio de Janeiro - RJ, se localiza bem centralizado e próximo a condução de ônibus para diversos pontos da cidade do Rio de Janeiro, próximo ao acesso Candelária do VLT – Veículo Leve sobre Trilhos, e da estação do metrô Uruguaiana nas proximidades, atualmente as imediações já se encontram com as obras de reforma do calçamento da rua Miguel Couto concluídas em frente ao sobrado de número 98/102 que encontra-se para alugar, e na parte do calçamento até a esquina da rua Teófilo Otoni, no horário da noite é possível avistar no **entorno** da rua Miguel Couto pessoas que são moradoras de rua, no horário do dia verifica-se na rua Miguel Couto sob o ponto de vista de atividade comercial a existência somente de 4 (quatro) restaurantes abertos ao público em geral na calçada ímpar podendo ser encontrados nesse grupo lanchonete, restaurante a quilo, churrascaria e restaurante *a la carte*, contudo também nota-se na sequência da rua Miguel Couto diversas lojas vazias, não existindo papelarias nem lojas que produzem cópias reprográficas para escritórios, estando vazias as lojas dos números 109, 111, 117-A e com placa de “alugo”, bem como encontra-se desocupada a loja do número 119 que faz esquina com a rua Teófilo Otoni, bem como na calçada par fazendo esquina da rua Miguel Couto com a Avenida Presidente Vargas encontra-se loja comercial esvaziada e sem inquilino que outrora foi ocupada pelo Banco Santander e atualmente ao seu redor possui presença de vendedores ambulantes, quiosque de chaveiro e cadeira de engraxate de sapato na altura do número 117 da rua Miguel Couto com Avenida Presidente Vargas, compondo um cenário de ‘terra arrasada’ atual do centro da cidade do Rio de Janeiro que se encontra esvaziado de trabalhadores passantes nas calçadas das ruas por conta da Pandemia Covid-19 e com diversos imóveis com placas “aluga-se” e “vende-se” no entorno da região demonstrando para o momento atual quadro de muitas ofertas e pouca procura por imóveis ocasionado drástica redução do preço dos imóveis em relação ao mercado imobiliário praticados em anos anteriores, conforme informações obtidas mediante observação presencial do entorno do condomínio e consulta a vizinhos do local.

REAVALIAÇÃO:

.Imóvel **sala 318** do edifício situado a Avenida Presidente Vargas, nº 482 e sua

correspondente fração ideal de 0,00230, do respectivo terreno de propriedade de Companhia de Navegação Marítima Netumar conforme título aquisitivo consubstanciado na escritura de compra e venda lavrada em Notas do 20º Ofício desta cidade, livro 1.228, fls. 3v, de 31/03/1969 e registrado no Livro 3-DP, fl. 36, sob o nº de ordem 47.112, fls. 36 de 05.05.69, registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro sob a matrícula 68843, ficha 01, do 2 Ofício do Registro de Imóveis – RJ, sem direito à vaga de garagem, e como não teve acesso ao seu interior, avalio por estimativa em R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais);

.De modo que, importa a presente o **total** de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

MÉTODO AVALIATÓRIO:

Foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** para realizar o conjunto de operações que levaram à determinação do valor do imóvel mediante o critério indicativo de valoração dos padrões de mercado atualmente praticados para imóveis à venda no mesmo condomínio conforme parâmetros obtidos em <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-30m2-id-2776517295/?source=ranking%2Crp>>, <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-28m2-id-2623358861/?source=ranking%2Crp>>, <<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-56m2-id-2838011520/?source=ranking%2Crp>>, <<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-20m2-venda-RS115000-id-2849296420/?source=ranking%2Crp>>, <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-centro-do-rio-35m-investimento-3018413777.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2>, bem como consultas verbais a ocupantes de salas, e valores praticados para venda de imóveis similares localizados nas proximidades. Fonte de consulta: “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA OFICIAIS DE JUSTIÇA, Consultor Externo: Dr. Joao Diniz Marcello, material impresso do *CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS* ministrado nas dependências de PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL Seção Judiciária do Rio de Janeiro, páginas 11/12.